

# 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR

Scout-ID: 137452653



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos  
Christian und Hannelore Moos  
E-Mail: [moos.nrwimmo@gmail.com](mailto:moos.nrwimmo@gmail.com)  
Mobil: +49 170 2165500  
Web: <http://www.immomoos.com>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	650,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Baujahr:	1969
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2006
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1969
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	6

Provision für Käufer: 4,76 % inklusive 19 % MwSt  
Maklercourtage : 4,76 % inklusive 19 % MwSt aus dem erzielten Kaufpreis.  
USt. ID Nr. DE 280231932  
Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Wo finden Sie solch ein tolles Angebot im Raum Memmingen ? Keine enge Bebauung wie in Neubaugebieten . Eine ruhige Lage im Grünen mit 650 m<sup>2</sup> Grundstück – nur 1km von Liebherr in Kirchdorf entfernt – A7-Auffahrt in 6 km . Eine Doppelgarage mit 2 davor gelegenen Stellplätzen zuzgl. 2 weitere Stellplätze ergänzen das Angebot . Im Gegensatz zu den normalen Gebäuden auf dem Markt ist hier die EG-Wohnung nicht nur 90 m<sup>2</sup> groß und somit für eine Familie zu klein . Hier haben wir im EG eine komplette 4-Zimmerwohnung mit 105 m<sup>2</sup> und im DG eine 2,5 Zimmerwohnung mit 63 m<sup>2</sup>. Dieses voll unterkellerte Zweifamilienhaus ist ein wirklich interessantes Objekt , da es unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet :  
Der Klassiker – das 2 Generationenhaus  
Der Selbstständige – Wohnen und Büro  
Das Vermietungsobjekt zur Handwerkerunterbringung ( im Raum Memmingen starke Nachfrage )  
Die Nutzung als großes Einfamilienhaus  
Die wesentlichen und teuren Sanierungen sind gemacht :  
2001 neue Ölzentralheizung Viessmann Vitola 200 und Warmwasserspeicher  
2001 oder 2006 neues Dach , Regenrinnen und Fallrohre  
2006 neue Kunststoffenster  
Innen müsste die normale Sanierung noch gemacht werden :  
Elektrik neuer Schaltkasten , Wände Tapeten ab und Rollputz aufziehen , Decken Holzdecken entfernen und spachteln , Bäder neu gestalten .  
Insofern wäre für den Käufer handwerkliche Begabung oder entsprechendes Potential in der Familie oder im Freundeskreis sehr von Vorteil .  
Die Einteilung des Hauses :  
Ein von den Wohnungen abgetrenntes Treppenhaus .  
Im EG eine abgeschlossene gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit 105 m<sup>2</sup> :  
Großer Flur , Bad mit Wanne Dusche und 2 Waschtischen , Gäste-WC , große Wohnküche , Wohnzimmer mit Terrassenaustritt auf die Südtterasse , Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer . Eine große ältere Einbauküche - gut erhalten mit neuem Backofen und Ceranfeld – verbleibt im Objekt .  
Im DG befindet sich eine abgeschlossene große 2,5 Zimmerwohnung mit 63 m<sup>2</sup> :  
Flur , Wohnküche mit Südbalkon , Bad und WC getrennt , 2 weitere Zimmer .  
Im Keller stehen neben dem Heizungs- und Waschraum 4 weitere große Kellerräume zur Verfügung . Aus dem Waschraum gibt es einen Aufgang zur Doppelgarage , so dass man sozusagen eine Schmutzschleuse in den Keller hat .

### Lage:

Fellheim ist eine bayerische Gemeinde im Illertal mit ca. 1.140 Einwohnern und ist der Verwaltungsgemeinschaft Boos angeschlossen wie auch Heimertingen , Pless , Niederrieden. Fellheim verfügt über einen Kindergarten . Eine Volksschule mit Grundschule ist 4 km entfernt im Nachbarort Heimertingen , alle weiterführenden Schulen im 11 km entfernten Memmingen . Schulbusse sind natürlich vorhanden . Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Heimertingen ( 4 km ) .

Fellheim verfügt neben Busverbindungen auch über eine Haltestelle für die Regionalbahnen Richtung Memmingen und Ulm. Die Verkehrsinfrastruktur ist auch wegen der nur 6 km entfernten Autobahnauffahrt Berkheim ausgezeichnet . Für Berufstätige ist Fellheim durch die Nähe zu interessanten Arbeitsplätzen eine sehr gute Adresse für günstiges Wohnen . Hier denken wir zunächst einmal nur an Liebherr in 1 km Entfernung . In Memmingen mit seinen vielen Firmen sind die wenigen Immobilien auf dem Markt nahezu nicht mehr erschwinglich . Unser Objekt ist somit durch den interessanten Preis eine gute Alternative .

### Sonstiges:

Disclaimer :

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen. Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR



Haus von Süden



Nordgiebel



Haus + Doppelgarage



Gartenbereich Westfassade

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR



Südostbereich Garten



Küche EG



Wohnzimmer EG Bild 1



Schlafen EG

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG



Bad EG



Neue Ölheizung

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage

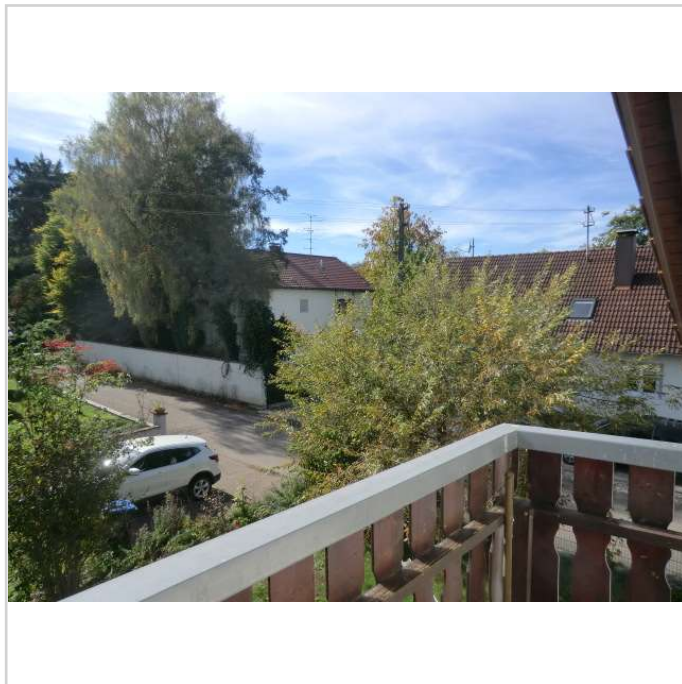


87748 Fellheim

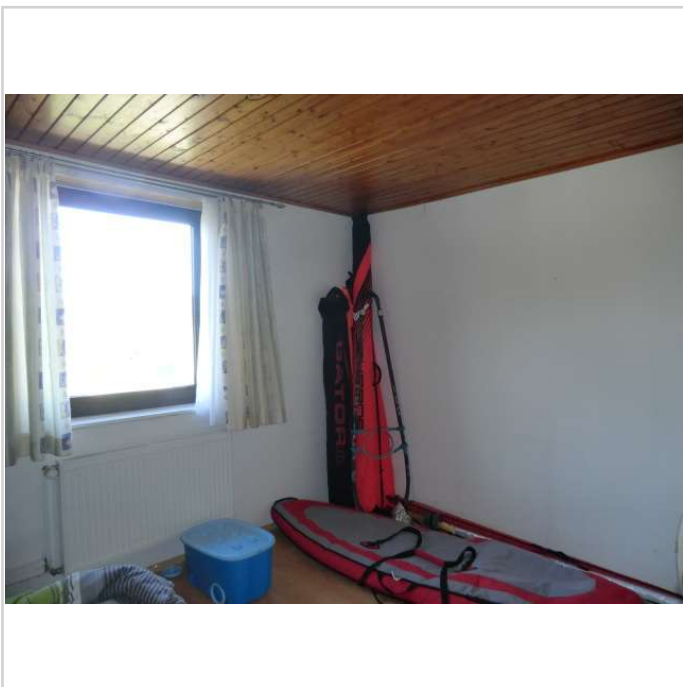
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR



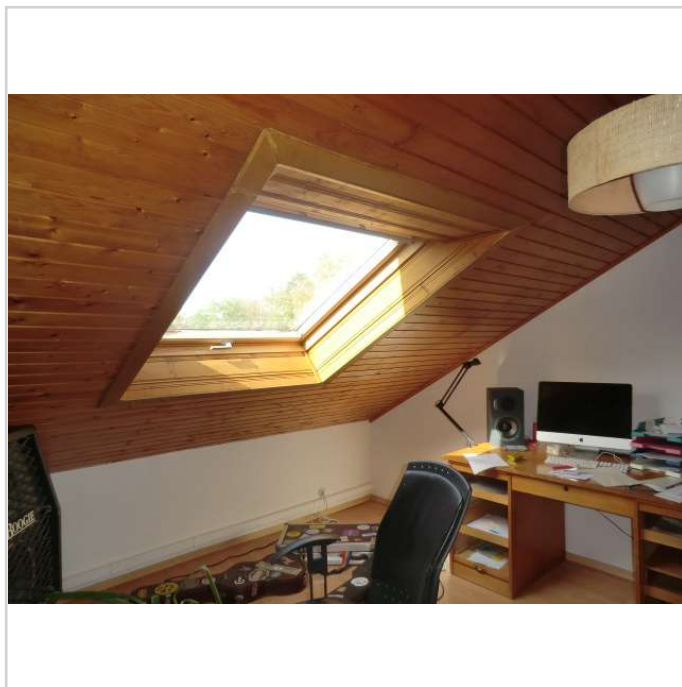
Blick Balkon DG Südost



Blick Balkon DG Südwest



Detail Schlafen DG



DG kleines Zimmer

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR



Küche DG



Bad DG

## 2-Fam.haus - ruhige Lage Fellheim – Bj. 68 - Dach , Fenster , Heizung 2001/2006 neu Doppelgarage



87748 Fellheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR

